

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Erlass einer Erhaltungssatzung in Neuhausen nordöstlich des Rotkreuzpl

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Erlass einer Erhaltungssatzung in Neuhausen nordöstlich des Rotkreuzplatzes.

Das Gebiet erstreckt sich östlich der Nymphenburger Str., westlich der Landshuter Allee und wird im Norden durch die Ruffinstraße begrenzt.

Die Antragsbegründung ist auf einem gesonderten Bogen festgehalten.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

## **Bürgerversammlung des 9. Stadtbezirks am 05.12.2017**

Antrag: Erlass einer Erhaltungssatzung in Neuhausen nordöstlich des Rotkreuzplatzes

Das Gebiet erstreckt sich östlich der Nymphenburger Str., westlich der Landshuter Allee und wird im Norden durch die Ruffinistraße begrenzt.

### **Begründung:**

Wir sind Mieter der Ruffinistr. und von Veränderungen in der Eigentümerstruktur betroffen. Der neue Eigentümer (eine GmbH als Zweckgesellschaft) hat nach Übernahme des Hauses Ende Oktober angekündigt, „so schnell wie möglich“ eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Wohnhaus zu beantragen. Dies mit der Begründung, dass es in diesem Gebiet keine Erhaltungssatzung gebe.

Dies bedroht akut das Mietverhältnis von 19 Mietparteien mit insgesamt 44 Bewohnerinnen und Bewohnern. Diese leben dort zum Teil bereits seit über 50 Jahren. Die älteste Bewohnerin lebt tatsächlich seit 92 Jahren in diesem Haus. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt mehr als 20 Jahre. Entsprechend liegt die Altersstruktur bei 50 plus.

Das Haus wurde 1905 gebaut und ist bei der Stadt München als Einzeldenkmal gelistet. Es hat ein hohes Aufwertungspotenzial, da es im Mietspiegel im Moment als einfacher Altbau gewertet wird.

Wir sind kein Einzelfall und deshalb ist der Erlass einer Erhaltungssatzung im gesamten vorgeschlagenen Gebiet geboten, um das Milieu zu schützen. Jedem Mieter und jeder Mieterin in diesem Viertel kann dasselbe Schicksal blühen. Dabei ist Eile geboten. Jeder Verzug kann dazu führen, dass unwiederbringlich bezahlbarer Wohnraum vernichtet und Luxussanierungen in großem Stil durchgeführt werden, so dass eine Erhaltungssatzung in Zukunft nicht mehr greift. Auch wenn die Erhaltungssatzung für die Mieterinnen und Mieter der Ruffinistraße 6 zu spät kommen sollte, ist sie für das Gebiet erforderlich.

Zunächst ist zu bedenken, dass die Landeshauptstadt München diese Zone bis 2005 als Erhaltungssatzungsgebiet gelistet hat, dieses aber nicht verlängerte.

Das in Frage kommende Gebiet hat ein hohes Aufwertungspotenzial:

Viele Gebäude in diesem Viertel sind von außen erkennbar noch nicht auf den neuesten Stand gebracht. Dies gilt sowohl für die Ruffinistraße, Frundsbergstraße Orffstraße, die Volkart- und selbst für die Bothmerstraße, in der nur ganz wenige Gebäude renoviert sind. In der Ysenburgstraße wurden einige Gebäude in den vergangenen Jahren umgebaut.

Durch den anhaltend hohen Druck, Geld wegen der niedrigen Zinsen anderweitig renditeorientiert anzulegen, wird die Gentrifizierung des Viertels in den kommenden Jahren einen starken Schub erleben.

Dies führt dazu, dass preisgünstiger Wohnraum verloren geht. Die Bewohnerstruktur wird sich in diesem Gebiet stark und schnell verändern. Dabei handelt es sich wohlgerne nicht um den Verlust „günstigen“ Wohnraums. Auch mittlere Einkommensgruppen werden verdrängt und sehen sich angesichts der rasant steigenden Mieten gezwungen, das Viertel, den Stadtteil, die Stadt zu verlassen. Besonders drastisch ist das auch für Ältere, die nach zig Jahren ihre Heimat verlieren. Dies betrifft vor allem auch Familien, obwohl in diesem Gebiet mehrere Kitas und Schulbetreuungen in den vergangenen Jahren ausgebaut wurden.

Das Gebiet östlich des Rotkreuzplatzes erlebt seit einigen Jahren einen erheblichen Wandel. Der Druck der Gentrifizierung ist auch hier spürbar. Dieser ist auf den ersten Blick dadurch erkennbar, dass verschiedene alteingesessene Betriebe aufgegeben haben. Zuletzt Fahrrad Pickl (Frundsbergstr.). Dieses Gebäude wird nun komplett umgebaut. Metzgerei Hirschvogel hat nach 17 Jahren aufgegeben und beschränkt sich auf sein Geschäft in Aubing, da Perspektiven für Erhalt eines Handwerksbetriebs nach eigenen Worten in der Stadt schlechter wurden. Fotoatelier Celentano (Nymphenburger Str.) musste aufgeben, nachdem der Eigentümer die Wohnungen und das Ateliergebäude stark aufgewertet hat. Zahlreiche weitere Geschäfte wurden in Boutiquen und Läden für Accessoires-Bedarf umgewandelt, die zum Teil wohl eher als steuerliche Abschreibungsobjekte gelten können.